

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée
19 mai 2015 : 7h45

Déclaration Intermédiaire Evolution de l'activité au 31 mars 2015

Le premier trimestre a été marqué par les transactions et événements suivants :

- Signature de nouveaux baux pour la galerie Marché Saint-Germain (Paris) permettant ainsi d'atteindre un taux de prélocation de 100% et démarrage du chantier de rénovation
- Signature d'un contrat d'emphytéose avec une entité régionale wallonne pour l'occupation d'un nouvel immeuble de bureaux à Namur (3.000 m²)
- Cession de la société Tetris Offices détenant l'immeuble Deloitte à Gand pour un montant de € 22,6 millions
- Emission d'une obligation à 5 ans pour un montant de € 44 millions et un coupon de 4,25%

1. ACTIVITES COMMERCIALES ET LOCATIVES

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 2,2 € millions au 1^{er} trimestre 2015 contre € 2,3 millions au 1^{er} trimestre 2014. A périmètre constant, le revenu locatif net est passé de € 2,0 millions à € 1,9 millions, en raison notamment de la baisse du revenu locatif enregistrée durant ce trimestre sur le site de Marché Saint-Germain dont la restructuration a entraîné la mise en place de protocoles d'éviction avec les différentes enseignes actuelles à des conditions locatives inférieures.

Au cours du premier trimestre 2015, Banimmo a été particulièrement actif en France ; dans la galerie Vaugirard, plusieurs surfaces ont été louées, permettant ainsi d'atteindre un taux d'occupation de 70% pour cette galerie.

La pré-commercialisation du Marché Saint-Germain est terminée puisque des baux avec des enseignes de renom ont été signés pour les dernières surfaces. Ainsi, plus de 3.800 m² de surfaces locatives ont été loués dans la galerie dès avant le début des travaux, ce qui témoigne de son attractivité commerciale.

En Belgique, dans le cadre de l'appel d'offre lancé par la Commission Européenne pour louer près de 27.000 m² net dans un immeuble performant, les bâtiments North Plaza A et B proposés conjointement par les sociétés Banimmo et Immo Jaqmain (groupe IVG) ont fait partie de la « short list » limitée finale, eu égard à leurs qualités intrinsèques. La décision finale n'est pas encore notifiée mais la Commission Européenne aurait choisi un autre candidat comme « Preferred Bidder » en vue de finaliser la conclusion d'un contrat d'usufruit. Sur la base des éléments portés à sa connaissance, Banimmo conteste cette décision et en a informé les services de la Commission Européenne.

2. ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT, D'ACQUISITION ET DE DESINVESTISSEMENT

a. Activités de développement

En Belgique, Banimmo et son partenaire, le groupe IRET, continuent la construction du nouveau siège régional de BNP Paribas Fortis à Charleroi (7.900 m²). La livraison est toujours prévue fin 2015. Le locataire occupera son nouveau siège régional sur la base d'un contrat de location à 15 ans.

Les travaux pour la construction du nouveau siège de Deloitte à Gand sont en cours, pour une livraison prévue fin 2015, conformément au planning originel (voir également 4. *Faits importants survenus après le 31 mars 2015.*)

A Namur, Banimmo et son partenaire Thomas & Piron Bâtiment ont commencé la construction d'un 1^{er} bâtiment de bureaux (Bâtiment C - 3.000m²) sur le terrain situé sur le boulevard Cauchy, à proximité immédiate de la gare ferroviaire et de la gare des bus de Namur. Ils ont signé une emphytéose portant sur une durée de 27 ans avec une entité régionale. La livraison est prévue pour fin 2015 - début 2016. Les normes environnementales les plus strictes seront respectées, afin d'offrir au locataire un bâtiment durable et répondant en tous points aux critères de confort actuels. Ce terrain, situé sur le boulevard Cauchy, permet la construction de trois immeubles de bureaux (7.000 m², 5.000 m² et 3.000 m²).

A Gand, la société Grondbank The Loop a entamé en janvier 2015 la première phase de la construction du parking, socle sur lequel le futur Outlet Center de Gand sera construit. Cette phase sera terminée pour la fin mai. Dans le cadre de la préparation de la demande de permis pour l'Outlet Center, une Etude d'Incidence sur l'Environnement (« *Milieu effectenrapport* ») a également été introduite.

En mars dernier, Banimmo a livré l'immeuble Veridis (Bruxelles), conformément au délai et dans le budget prévu.

En France, pour le redéveloppement du Marché Saint-Germain (Paris), l'éviction de l'ensemble des locataires historiques a été achevée fin mars, ce qui a permis de lancer le début des travaux de rénovation début avril. Ces travaux de grande ampleur dureront jusqu'au deuxième semestre de 2016.

Concernant le site de Rocquencourt (près de Versailles) anciennement occupé par Mercedes Benz France et libéré le 31 juillet dernier, Banimmo a signé un accord avec une des plus grandes chaînes hôtelières mondiales et sa franchise en vue de la reconversion du site en un hôtel de 267 chambres de catégorie 4 ou 5 étoiles.

Cet accord est soumis à l'obtention d'un permis de construction et sous condition de financement pour son acquisition par le groupe opérateur. La demande de permis a été introduite début mars et le permis est attendu pour septembre.

Concernant la société Urbanove développant les 2 projets de centres commerciaux, ces dossiers poursuivent leur évolution :

- A Namur, suite à la consultation populaire de février dernier, la ville a institué un comité de concertation constitué des représentants du Collège, de l'opposition politique, des associations des commerçants, des opposants au projet issus des associations locales et d'Urbanove. Ce comité remettra ses recommandations à la ville pour fin juin.

- A Verviers, Urbanove a indiqué à la ville son souhait de revoir en profondeur le projet pour, notamment, en réduire la surface à environ 21.000 m² de surface locative brute. Cette réduction aurait pour effet notamment de réduire le coût et la durée de construction de manière significative, tout en tenant compte de l'offre de surfaces commerciales accrue à Verviers par le projet voisin Crescend' Eau, déjà opérationnel et totalisant 10.000 m² (surface locative brute). Les contacts avec la ville et les différentes parties prenantes se sont engagées en février dernier et évoluent de manière constructive. La ville souhaite prendre position sur ce projet modifié courant mai.

b. Acquisitions

Début janvier, l'acte d'achat pour l'immeuble Verpantin a été signé. Pour rappel, l'acquisition porte sur une galerie commerciale située à Pantin (Seine Saint-Denis), commune limitrophe de Paris. Cette galerie fait partie d'un ensemble immobilier situé au cœur du centre-ville, et est composée d'une quarantaine de boutiques, développant une surface totale de 9.500 m². L'acquisition porte sur 4.710 m², ce qui représente l'intégralité de la galerie hormis un supermarché Leclerc, unique copropriétaire. Le revenu locatif annuel net est de € 1,3 million. Banimmo initie la phase de redéveloppement de la galerie, nécessitant l'obtention d'autorisations attendues dans les 12 mois.

c. Désinvestissements

Pour un aperçu des désinvestissements, nous vous renvoyons au point 4. *Faits importants survenus après le 31 mars 2015.*

3. FINANCEMENT

Banimmo a clôturé en février 2015 un placement privé d'obligations pour un montant total de € 44 millions. Les obligations, qui ont une durée de 5 ans, viendront à échéance le 19 février 2020 et génèrent un rendement brut annuel fixe de 4,25%.

Le produit net de l'émission sera affecté d'une part au remboursement du solde de l'émission obligataire de 2010 venant à échéance en juin 2015 (coupon 5,15%), et d'autre part au financement de projets en cours.

Cette émission permet à Banimmo de diversifier ses sources de financement et d'augmenter la durée moyenne de sa dette totale.

De plus, une ligne bilatérale échéant en 2015 a été refinancée et un nouveau crédit servant à financer le programme de travaux de Marché Saint-Germain a également été conclu. Tous les financements qui échoient en 2015 sont dès à présent refinancés.

4. FAITS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 31 MARS 2015

- Début avril, Banimmo a pris livraison de la Halle Secrétan à Paris. Cette halle de type Baltard du début du 19^{ème} siècle est un bâtiment classé, situé avenue Secrétan dans le 19^{ème} arrondissement de Paris. La ville a lancé en septembre 2008 un appel d'offre à promoteur-investisseur pour la réhabilitation et la commercialisation de cette halle. Dans ce cadre, Banimmo a été désigné lauréat par la Ville de Paris. Après obtention des différents permis, les travaux, lancés en 2013, consistent à conforter et reprendre la structure métallique de type Eiffel, notamment en renforçant la stabilité des poteaux qui soutiennent l'édifice par reprise en sous œuvre. De plus, un sous-sol et des mezzanines ont été créés et des vitrines commerciales pour les locataires commerçants ont été ouvertes avenue Secrétan et rue de Meaux. A ce jour, 92% de l'ensemble est prêté entre autres aux enseignes suivantes : Camaieu, Neones et Desnoyer. Dans les mois à venir, les locataires réaliseront leurs aménagements spécifiques, conduisant à une ouverture de la galerie en septembre.
- Fin avril, Banimmo (80%), Grondbank The Loop (10%) et Sogent (10%), représentant ensemble les actionnaires de la société Tetris Offices The Loop Building One, ont signé une convention avec la Caisse Commune d'Assurance Intégrale portant sur la cession de 100% des actions de la société. Celle-ci est propriétaire d'un immeuble en cours de construction, situé à Gand, sur le Tetris Business Park Ghent, et qui développera une surface de 7.300 m² répartie sur 7 niveaux hors sol. Le niveau en sous-sol permettra d'abriter 167 places de parking. L'immeuble, conçu sur mesure, sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans par Deloitte en Belgique qui y installera son siège régional. Le prix de vente des actions est basé sur une valeur transactionnelle de l'immeuble de € 22,6 millions. La plus-value dégagée par la vente sera reprise en partie dans les comptes au 30 juin 2015. Le solde sera comptabilisé au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Pour plus d'informations, veuillez-vous adresser à :

Banimmo

Lenneke Marelaan 8
1932 Zaventem
www.banimmo.be

Christian Terlinden

CEO
Tel. : +32 2 710 53 11
christian.terlinden@banimmo.be

Cedric De Laet

CFO
Tel. : +32 2 710 53 11
cedric.delaet@banimmo.be

A propos de Banimmo

Banimmo se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs institutionnels finaux et de construire des immeubles built-to-suit répondant aux impératifs des occupants.

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux (où Banimmo est historiquement présent) que dans le segment des commerces ou dans les segments de niche (hôtels, maisons de repos ou autre).

L'entreprise compte une trentaine de collaborateurs. Le portefeuille immobilier représente une valeur totale de € 335,1 millions fin décembre 2014. La Belgique constitue le marché prédominant, avec 77% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente 23% du portefeuille de Banimmo. Le portefeuille évolue continuellement grâce au repositionnement permanent et à la rotation élevée des actifs. A ce jour, la société est détenue par la foncière Affine (49,51%) et le management (23,28%) qui ont conclu une convention d'actionnaires. Le reste, soit 27,21%, est entre les mains du public.